

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vazzoler Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.

promossa da

***omissis***

*Codice fiscale:*

contro

***omissis***

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	3
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	3
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	4
Dati Catastali.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	5
Stato conservativo .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	6
Parti Comuni.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 09/11/2023, il sottoscritto Geom. Vazzoler Cristina, con studio in Via Milano, 215 - 13856 - Vigliano Biellese (BI), email geom.vazzoler@gmail.com, PEC cristina.vazzoler@geopec.it, Tel. 015 510730, Fax 015 8121897, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

---

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale e relative pertinenze scoperte e accessori inserita al piano terreno di fabbricato entrostante a cortina edilizia di antica formazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

---

Area di pertinenza recintata adibita a giardino/cortile.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

---

Area di pertinenza esterna adibita ad accesso, con diritto di passaggio delle altre unità immobiliari interne al fabbricato.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- *omissis* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *omissis* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Gli immobili in oggetto, costituiscono corpo unico confinante a nord con la part. 17, a est con la part. 22, a sud con il vano scala e l'area esterna comune, ad ovest con la part. 3 sub x.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,45 m	T
Terrazza	6,30 mq	6,30 mq	0,40	2,52 mq	0,00 m	T
Cantina	8,00 mq	14,60 mq	0,20	2,92 mq	1,85 m	S1
Cortile	107,00 mq	107,00 mq	0,18	19,26 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,70 mq</b>		



Le aree esterne adibita a cortile/giardino e accesso. identificata con il Bene n. 2 e Bene n. 3 sono comprese nel valore del Bene n. 1.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	508	3	4	2	A4	2	5 vani	99 mq	245,32 €	T-S1		
	508	3	7	2	F1							
	508	3	8	2	F1							

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	508	3	7	2	F1		107 mq					

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	508	3	8	2	F1							

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato		
7	19				Ente Urbano							



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

---

L'immobile si presenta in mediocre stato di uso e manutenzione, con dotazione di impianti e attrezzature completa, privo di evidenti difetti.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

---

Gli immobili pignorati risultano inseriti in un contesto immobiliare avente parti comuni con altre unità immobiliari, quali le fondazioni, i muri maestri, il vano scala, il tetto, le fognature.

Non esiste tabella millesimale che attribuisca la quota di proprietà delle citate parti comuni agli immobili pignorati.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

---

Il fabbricato è realizzato con strutture verticali costituite da murature portanti in laterizio, scala e solai in laterocemento, copertura a tetto con struttura portante in legno, manto di copertura in tegole curve, rivestimento esterno con intonaco civile, serramenti esterni in legno dotati di doppio vetro e persiane ad ante, pavimenti e rivestimenti interni in piastrelle di ceramica. La dotazione di impianti consta di impianto elettrico sotto traccia con apparecchiature di tipo economico, impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ferro e generatore di acqua calda alimentato a gas metano.

Altezza interna utile: m. 2,45.

L'appartamento è dotato di area di pertinenza adibita a corte comune, il cui valore è compreso nella valutazione dell'appartamento.

L'unità si presenta in mediocre stato di manutenzione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Gli immobili risultano occupati da terzi senza titolo.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal 29/10/1997	<i>omissis</i>	<b>Compravendita</b>



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/10/1997	10764	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		biELLA	04/11/1997	8384	6378
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2004	<i>omissis</i>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/05/2004	119153	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	17/05/2004	5617	3001
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Biella il 17/05/2004  
Reg. gen. 5618 - Reg. part. 1518  
Importo: € 140.000,00  
A favore di *omissis*



Contro *omissis*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Biella il 29/10/2014  
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 6016  
A favore di *omissis*  
Contro *omissis*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Biella il 22/09/2023  
Reg. gen. 8546 - Reg. part. 7033  
A favore di *omissis*  
Contro *omissis*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, per le citate formalità attualmente risultano essere:

- Ipoteca volontaria € 35,00
- Verbale di Pignoramento € 294,00

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANTUARIO D'OROPA, 198**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale non si sono reperiti provvedimenti edilizi relativi alla costruzione dell'edificio, che risulta realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

In relazione all'immobile oggetto di pignoramento risultano i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione Edilizia n. 450 del 31.12.1982 relativa a sistemazione casa di civile abitazione;
- Concessione Edilizia ex L. 47/1985 n. 200 del 11.08.1992 relativo a sanatoria ampliamento fabbricato;

Non esiste Certificato di Agibilità.

In sede di sopralluogo sono emerse difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento rispetto al più recente dei citati provvedimenti, di seguito elencate:

- realizzazione in ampliamento del locale adibito a camera attiguo il vano scala;
- realizzazione di terrazzo e modifica dell'apertura esterna a servizio del locale adibito a camera attiguo il bagno;
- modifiche varie alla distribuzione interna dei locali.

Per la regolarizzazione delle citate difformità occorrerà procedere con la presentazione di istanza di sanatoria previo pagamento di oblazione di € 1.000,00 oltre alle spese tecniche e/o eventuali Oneri di Urbanizzazione.





### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale e relative pertinenze scoperte e accessori inserita al piano terreno di fabbricato entrostante a cortina edilizia di antica formazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 508, Part. 3, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 508, Part. 3, Sub. 7, Zc. 2, Categoria F1 - Fg. 508, Part. 3, Sub. 8, Zc. 2, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 19, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.782,00
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198  
Area di pertinenza recintata adibita a giardino/cortile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 508, Part. 3, Sub. 7, Zc. 2, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198  
Area di pertinenza esterna adibita ad accesso, con diritto di passaggio delle altre unità immobiliari interne al fabbricato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Biella (BI) - via Santuario d'Oropa,	110,70 mq	240,00 €/mq	€ 28.782,00	100,00%	€ 26.568,00



198					
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198	107 mq	Compreso nel valore del Bene n. 1			
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana Biella (BI) - via Santuario d'Oropa, 198		Compreso nel valore del Bene n. 1			
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 26.568,00</b>

**Prezzo a base d'asta € 26.600,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vigliano Biellese, li 18/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vazzoler Cristina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 16/01/2024)

